

İçindekiler

İçindekiler	1
1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	8
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	9
Şekil 5:4684 Ada 1,2,3 ve 249 Ada 10,11,12 Sayılı Parselle İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları	10

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	7
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	7

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi, 4684 ada 1, 2, 3 parseller ve 249 ada 10, 11, 12 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı altı parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parseller mevcut durumuna bakıldığında mevcutta kuzeyinden geçen yol kare sokak üzerinden giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/25000 ölçekli Nilüfer Çevre Düzeni planında 4684 ada 1,2,3 numaralı parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında", 249 ada 10,11,12 numaralı parseller "Öneri Konut Alanında" kalmaktadır. Güneyinde Mevcut Konut Alanları, doğusunda Eğitim Tesis Alanları ve batısında Ağaçlandırılacak Alan bulunmaktadır.

Planlamaya söz konusu parsel; 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" ve "Öneri Konut Alanında" kalmaktadır. Mevcut alanda geniş kapsamlı, sosyal tesis alanlarının kendi içerisinde çözümlendiği bütüncül yerleşim alanı oluşturulmak istenmektedir. Bu sebeplerden dolayı parsel için nazım imar planı değişikliği talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi içinde bulunan 43.692,71 m² büyüklüğünde olan planlama alanın kuzeyinde Lefkoşe Caddesi, doğusunda Karşıdağ Sokak bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Nilüfer İlçesi içerisinde bulunan ana toplayıcı aks Lefkoşe Caddesi'nin güneyinde kalmakta olup, bu ana aksa bağlanan Karşıdağ Sokaktan cephelidir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından güneyden kuzeye doğru yükselen bir araziye sahip olup eğim %3-5 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 147-188 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanı, turuncu neojen zeminde kalmaktadır.

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir. Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı yeni bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta yapılaşma olmayıp çevresinde ağırlıklı olarak Eğitim Tesisi Alanları, Ağaçlandırılacak Alan ve Mevcut Konut Alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

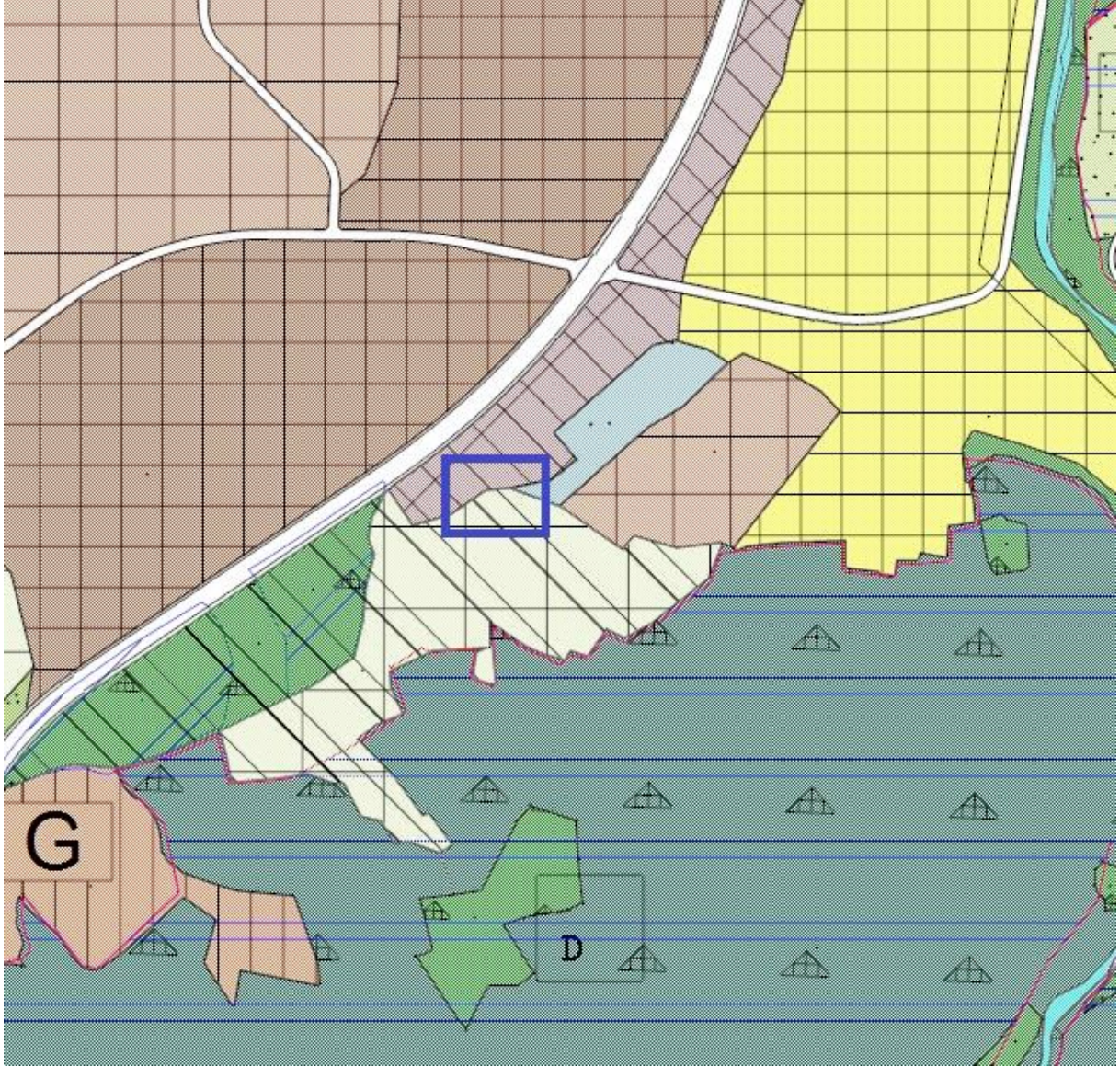
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı altı parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Alan 43.692,71 m² dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

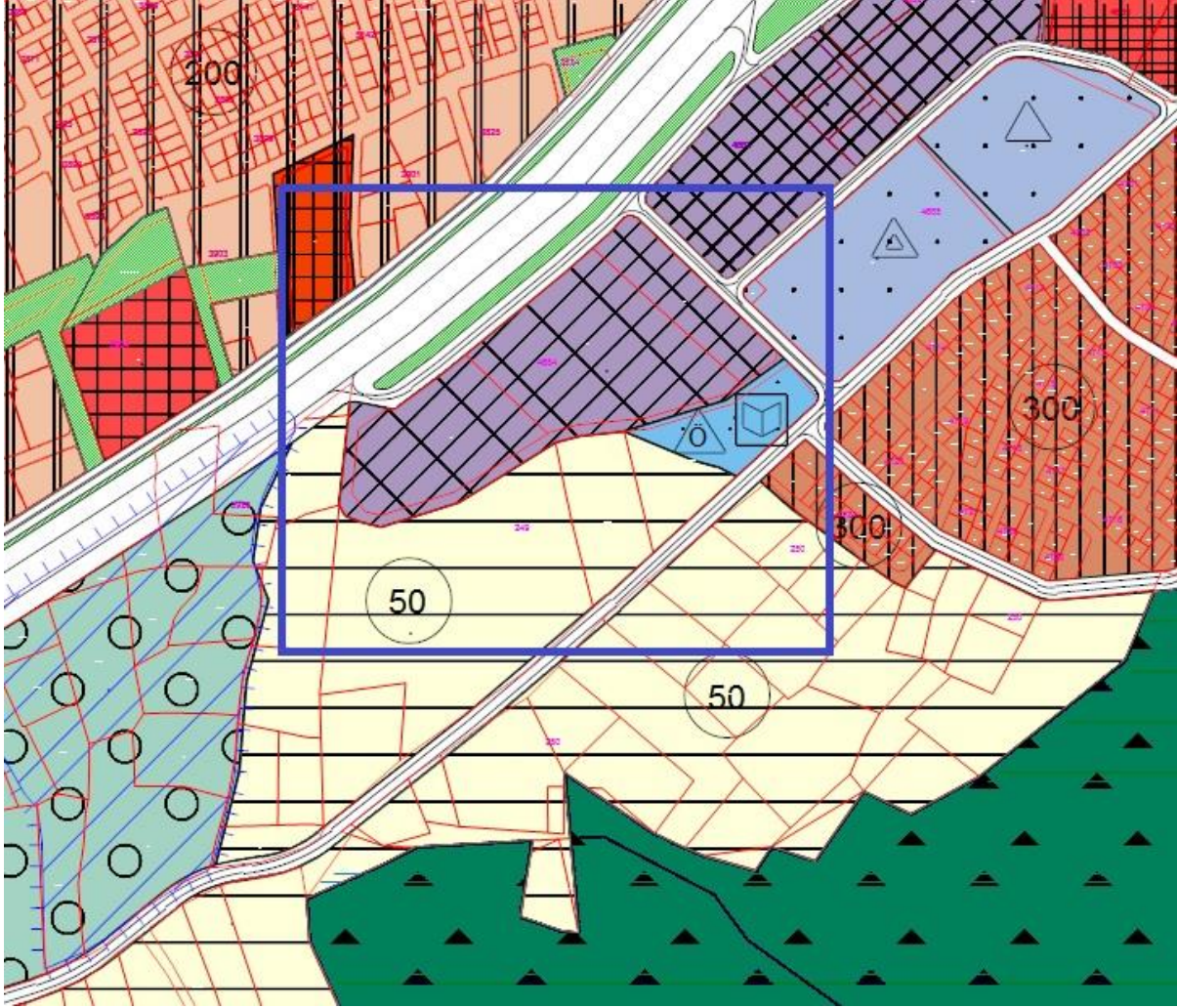
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "Öneri Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" ve " Öneri Konut Alanında" kalmaktadır.



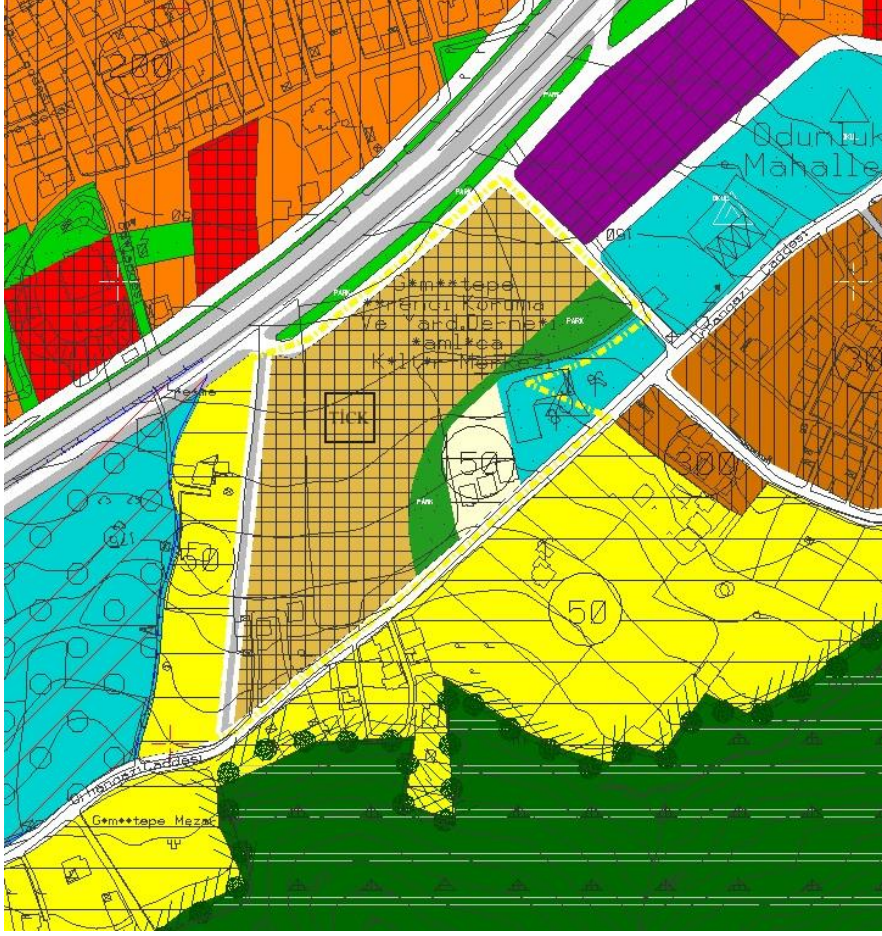
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	19413,93
Konut Alanı	24278,76

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Odunluk Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21C10B2A pafta 4684 ada 1,2,3 parsel ve 249 ada 10, 11, 12 parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Tadilatı ile birlikte "Ticaret-Konut Alanı", "Konut Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda geniş kapsamlı ticaret ve konut birimlerinin birlikte yer alacağı, bütüncül şekilde yapı adası yeniden düzenlenerek plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 5: 4684 Ada 1,2,3 ve 249 Ada 10,11,12 Sayılı Parseller ile İlgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Söz konusu alan; Düzenleme Ortaklık Payı kapsamında terkleri yapılarak yeniden planlanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	31741.77
Konut Alanı	2579.54
Park Alanı	4528,46

Tablo 2: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Notları

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında herhangi bir plan notu eklenmemiştir.